

*a***ABDUL KADIR MAHMUD****lwn.****GOAY WENG KIM***b***MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR STAR****HASAN LAH H****[SAMAN PEMULA NO: 24-878-2002]****17 SEPTEMBER 2003***c*

UNDANG-UNDANG TANAH: Tanah rizab Melayu - Tuntutan untuk milikan kosong - Premis diduduki dan disewa oleh defendan bukan Melayu selama 35 tahun - Sama ada defendan hanya boleh menduduki premis tersebut selama tiga tahun menurut ss. 6 & 9 Enakmen Rizab Melayu Kedah - Sama ada kepentingan ekuiti defendan terhadap kepada tempoh masa tiga tahun sahaja - Sama ada pembatalan status tanah sebagai tanah rizab Melayu tidak memberi hak atau kepentingan baru kepada defendan - Sama ada hak ekuiti defendan telah dipuaskan setelah defendan menduduki premis tersebut selama 35 tahun

*d**e**f**g**h**i*

Di dalam kes ini, plaintif membawa tindakan terhadap defendan untuk milikan kosong bangunan yang diduduki oleh defendan. Bangunan tersebut ('premis tersebut') dibina oleh bapa defendan atas sebahagian kecil tanah rizab Melayu di Kedah ('tanah tersebut') dengan persetujuan dan pengetahuan pemilik-pemilik terdahulu sebelum plaintif membeli tanah tersebut. Kedudukan premis tersebut oleh bapa defendan tertakluk kepada pembayaran sewa. Bapa defendan menduduki premis tersebut selama 35 tahun sebelum beliau meninggal dunia dan defendan mendakwa bahawa dia terus berhak menduduki premis tersebut memandangkan bapanya mempunyai kepentingan ekuiti berhubungan premis tersebut. Plaintif mendakwa, antara lain, bahawa oleh kerana premis tersebut berada atas tanah rizab Melayu, maka menurut ss. 6 dan 9 Enakmen Rizab Melayu Kedah (Enakmen No 63) ('Enakmen tersebut') bapa defendan berhak mendudukinya selama tiga tahun sahaja kerana beliau orang bukan Melayu atau Siam. Tidak dipertikaikan bahawa berikutan notis yang dihantar oleh plaintif kepada defendan untuk milikan kosong premis tersebut, tanah tersebut telah dibatalkan sebagai tanah rizab Melayu oleh kerajaan Negeri Kedah Darul Aman.

Diputuskan:

- [1] Di bawah s. 9 Enakmen Rizab Melayu Kedah, penyewaan tapak premis tersebut berkuatkuasa untuk tempoh tiga tahun sahaja kerana bapa defendan dan defendan bukanlah orang Melayu atau Siam. Apa-apa ekuiti yang diperolehi oleh bapa defendan jikapun ada, hanya terhad kepada tempoh tiga tahun sahaja dan tidak lebih dari itu. Ini diperkuatkan lagi oleh s. 6 Enakmen tersebut. (ms 580 e)
- [2] Walaupun defendan atau bapanya telah mengeluarkan perbelanjaan bagi mendirikan premis tersebut dan mereka mempunyai harapan untuk terus menduduki premis tersebut bagi satu tempoh yang lama, ia tidak mewujudkan apa-apa hak atau kepentingan kepada mereka dari segi ekuiti kerana ia sesuatu yang dilarang oleh undang-undang dan tidak dibenarkan menurut s. 24(b) Akta Kontrak 1950. Dari itu, tidak wujud kontrak penyewaan yang sah di antara plaintif dan pemilik-pemilik terdahulu melebihi tempoh tiga tahun. (ms 581 b-c)
- [3] Pembatalan status tanah tersebut sebagai tanah rizab Melayu tidak memberi apa-apa hak atau kepentingan baru kepada defendan kerana selepas pembatalan tersebut plaintif tidak memberi apa-apa kebenaran baru kepada defendan untuk terus menduduki premis tersebut. Defendan juga tidak mengemukakan apa-apa keterangan untuk menunjukkan bahawa ia telah mengeluarkan perbelanjaan baru untuk menimbulkan hak ekuiti yang baru. Hak ekuiti defendan, jikapun ada, telah dipuaskan sepenuhnya “by effluxion of time” setelah defendan dan bapanya menduduki tanah tersebut selama 35 tahun. (ms 584 a-b, g-h & 585 b)
- [4] Seksyen 5(d) Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa ‘tanah’ termasuklah semua benda yang terlekat pada tanah bumi atau dilekatkan secara berkekalan kepada benda yang terlekat pada tanah bumi. Memandangkan premis tersebut berada di situ selama 35 tahun, maka ia telah menjadi sebahagian daripada tanah tersebut. Ini juga bermakna ia menjadi kepunyaan plaintif. (ms 585 d & 586 c)

[Tuntutan plaintif dibenarkan di bawah perenggan (1), (2), (4) dan (6) saman pemula.]

a Kes-kes yang dirujuk:

Chang Hang Guan & Ors v. Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd [1993] 3 MLJ 352 (**dirujuk**)

Chua Sai Ngoh v. Beh Sai Meng [1988] MLJ 167 (**dirujuk**)

Ganesha Sdn Bhd v. Chua Hock Chye & Ors [1996] 5 MLJ 587 HC (**dirujuk**)

Gelombang Sepadu Sdn Bhd v. Tal Seng Enterprise Sdn Bhd [1998] 7 MLJ 187 HC (**dirujuk**)

b

Hajara Singh v. Muthukaruppan & Ors [1967] 1 MLJ 167 (**dirujuk**)

Hj Hamid Ariffin & Anor v. Ahmad Mahmud [1976] 2 MLJ 79 (**dirujuk**)

Hj Taib v. Ismail [1971] 2 MLJ 36 (**dirujuk**)

Hotel Ambassador (M) Sdn Bhd v. Seapower (M) Sdn Bhd [1990] 2 CLJ 1044; [1990] 2 CLJ (Rep) 125 HC (**dirujuk**)

c

Imbi World Sdn Bhd v. Deluxe Tours Sdn Bhd [1997] 3 CLJ 504 CA (**dirujuk**)

Inwards v. Baker [1965] 1 All ER 446 (**tidak diikuti**)

Kalimuthu v. S Kandiah [1976] 2 MLJ 217 (**dirujuk**)

Lee Sum Soh v. Low Ngah [1973] 1 MLJ 97 (**dirujuk**)

Mok Deng Chee v. Yap See Hoi & Ors [1981] CLJ 124; [1981] CLJ (Rep) 69 FC (**dirujuk**)

d

Singma Sawmill Co Sdn Bhd v. Asian Holdings (Industrialized Buildings) Sdn Bhd [1980] 1 MLJ 21 (**dirujuk**)

Than Kok Leong v. Low Kim Hai [1983] 1 CLJ 95; [1983] CLJ (Rep) 907 HC (**dibezakan**)

Verama v. Amarugam & Anor [1981] CLJ 180; [1981] CLJ (Rep) 296 HC (**dirujuk**)

e

Yong Tong Hong v. Siew Soon Wah & Ors [1971] 2 MLJ 105 (**tidak diikuti**)

Perundangan yang dirujuk:

Contracts Act 1950, s. 24(b)

Enactment No 63 (Malay Reservations) (Kedah), ss. 6, 9

National Land Code, ss. 5(d), 115(4)(a), 213(3), 215(2), (3), 221(3)(b), 225(2), 228(2), 316

f

Bagi pihak plaintif - En Mayandi; T/n Mayandi & Panjaram

Bagi pihak defendan - KL Tan; T/n Jin-Nge & Co

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

g**PENGHAKIMAN****Hasan Lah H:**

Melalui saman pemula bertarikh 25 Julai 2002 plaintif memohon relif-relif berikut terhadap defendan, iaitu:

h**i**

- 1) Suatu deklarasi bahawa menurut ss. 6 dan 9 Enakmen Rizab Melayu Kedah (Enakmen No. 63) defendan yang dinamakan di atas hanya boleh menduduki tanah-tanah Rizab Melayu yang tersebut di atas yang terkandung di dalam GM 2146, Lot No: 1641 dan GM 2155, Lot No: 1645 kedua-duanya di Mukim Guar Kepayang, Daerah Pendang, Kedah sebagai pemajak/penyewa bagi satu tempoh maksima selama tiga tahun sahaja. *a*
 - 2) Suatu deklarasi bahawa bangunan No: 16A, Pekan Tanah Merah, 06700 Pendang, Kedah yang diduduki oleh defendan adalah kepunyaan plaintif menurut s. 5(d) Kanun Tanah Negara 1965. *b*
 - 3) Suatu deklarasi bahawa defendan telah membina premis tersebut No: 16A, Pekan Tanah Merah tanpa persetujuan daripada pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut. *c*
 - 4) Suatu deklarasi bahawa menurut notis bertarikh 31 Mac 2002 yang dikeluarkan oleh peguamcara plaintif hak defendan untuk menduduki di atas tanah-tanah tersebut telah pun tamat dan defendan perlu menyerahkan milikan kosong tanah-tanah tersebut dan rumah tersebut bernombor 16A, Pekan Tanah Merah, Pendang. *d*
 - 5) Defendan dilarang dari menyewa, memajak ataupun membuat sebarang perkiraan dengan premis tersebut No: 16A, Pekan Tanah Merah sehingga keputusan permohonan ini. *e*
 - 6) Kos.
 - 7) Relif lain atau selanjutnya yang difikirkan adil dan wajar oleh mahkamah. *f*
- Berdasarkan affidavit-afidavit yang difailkan oleh kedua-dua pihak fakta kes adalah seperti berikut. Plaintif telah membeli dua keping tanah Rizab Melayu yang dikenali sebagai GM 2146 Lot 1641 dan GM 2155 Lot 1645 yang terletak di Mukim Guar Kepayang, Daerah Pendang, Negeri Kedah (selepas ini dirujuk sebagai “tanah tersebut”) daripada 38 orang pemilik-pemilik tanah terdahulu (selepas ini dirujuk sebagai “pemilik-pemilik terdahulu”) pada sekitar 24 Oktober 2001 dan pindahmilik tersebut telah didaftarkan pada 8 Januari 2002. *g*
- Tanah tersebut mempunyai keluasan 18.5 relong dan di atasnya terdapat beberapa buah bangunan. Antara bangunan tersebut ialah sebuah premis yang dikenali sebagai No: 16A, Pekan Tanah Merah, Pendang, Kedah (selepas ini dirujuk sebagai “premis tersebut”). Premis tersebut telah dibina di atas sebahagian kecil tanah tersebut oleh mendiang Goay Tek Koon iaitu ayah defendan kira-kira 35 tahun dahulu. Defendan mendakwa dia dan bapanya itu *h*
- i*

- a* telah menyewa sebahagian kecil tanah tersebut daripada pemilik-pemilik terdahulu dan dengan persetujuan dan pengetahuan mereka telah mendirikan premis tersebut. Defendan juga mendakwa atas persetujuan pemilik-pemilik terdahulu bahawa dia dan keluarganya dapat menduduki tanah tersebut tertakluk kepada pembayaran sewa. Defendan telah mengeluarkan perbelanjaan dan
- b* membuat kerja-kerja pembaikan ke atas premis tersebut.

Melalui surat bertarikh 31 Mac 2002 plaintif telah menghantar notis kepada defendan supaya memberi milikan kosong tanah tersebut selepas tamat tempoh tiga bulan. Defendan gagal mematuhi notis tersebut.

- c* Selepas itu melalui pengisytiharan yang diwartakan pada 26 September 2002 oleh kerajaan Negeri Kedah Darul Aman, tanah tersebut dibatalkan sebagai Tanah Rizab Melayu.

Samada Wujud Kontrak Penyewaan Yang Sah Di Antara Defendan Dan Pemilik-Pemilik Terdahulu

- d* Dalam afidavitnya yang diikrarkan pada 10 Oktober 2002 defendan mengatakan bahawa dia dan bapanya telah menyewa tapak premis tersebut daripada pemilik-pemilik terdahulu tanah tersebut dan defendan juga mengatakan premis tersebut telah dibina dengan pengetahuan atau persetujuan mereka. Defendan mengemukakan salinan-salinan resit pembayaran sewa sebagai eks. A yang
- e* dikeluarkan dari tahun 1987 hingga tahun 2001 oleh “keluarga Penghulu Din” yang beralamat di Pekan Tanah Merah, Pendang, Kedah.

- Defendan juga mengatakan di dalam afidavit tersebut bahawa atas representasi oleh pemilik-pemilik terdahulu tersebut bahawa dia, bapanya dan keluarganya akan dapat menggunakan tapak premis tersebut tertakluk kepada pembayaran sewa, defendan telah membuat perbelanjaan dan kerja-kerja pembaikan ke atas premis tersebut dengan pengetahuan pemilik-pemilik terdahulu tersebut. Bapa defendan adalah pemilik berdaftar premis tersebut. Defendan menegaskan plaintif telah membeli tanah tersebut dengan berpengetahuan bahawa defendan sedang menduduki tanah tersebut.
- f*

- g* Dalam hujahnya peguamcara plaintif telah berhujah bahawa “keluarga Penghulu Din” bukanlah satu entiti undang-undang. Keduanya beliau berhujah bahawa kontrak penyewaan tersebut tamat selepas bapa defendan, Goay Tek Koon meninggal dunia. Dalam hubungan ini beliau telah merujuk kepada kes *Kalimuthu v. S.Kandiah* [1976] 2 MLJ 217 dan *Verama v. Amarugam & Another* [1981] CLJ 180; [1981] CLJ (Rep) 296.
- h*

i

Ketiganya beliau berhujah bahawa penyewaan tersebut yang diberikan kepada defendan dan bapanya adalah batal dan tidak sah kerana bercanggah dengan peruntukan s. 225(2) Kanun Tanah Negara. Kes *Lee Sum Soh v. Low Ngah* [1973] 1 MLJ 97 telah dirujuk oleh beliau bagi menyokong hujah tersebut.

a

Keempatnya beliau berhujah bahawa penyewaan yang diberikan kepada defendan itu dengan tanpa had masa adalah batal dan tidak sah kerana ketidakpastian. Kes *Hajara Singh v. Muthukaruppan & Others* [1967] 1 MLJ 167 adalah dirujuk.

b

Kelimanya beliau berhujah bahawa defendan bersalah disisi undang-undang kerana menggunakan tanah tersebut iaitu tanah pertanian untuk tujuan perniagaan. Ini kerana premis yang diduduki oleh defendan adalah premis perniagaan atau rumah kedai. Dalam hubungan ini kes *Singma Sawmill Co. Sdn. Bhd. v. Asian Holdings (Industrialized Buildings) Sdn. Bhd.* [1980] 1 MLJ 21 dan kes *Gelombang Sepadu Sdn. Bhd. v. Tal Seng Enterprise Sdn. Bhd.* [1998] 7 MLJ 187 telah dirujuk.

*c**d*

Keenamnya beliau telah berhujah bahawa penyewaan tersebut adalah tidak sah kerana bercanggah dengan s. 9 Enakmen Rizab Melayu Negeri Kedah No: 63. Kes *Haji Hamid bin Ariffin & Another v. Ahmad bin Mahmud* [1976] 2 MLJ 79 telah dirujuk.

e

Mengenai isu resit penyewaan yang dikeluarkan oleh “keluarga Penghulu Din” peguamcara defendan telah berhujah bahawa “keluarga Penghulu Din” itu memanglah bukan suatu entiti undang-undang kerana ia cuma singkatan bagi pemilik-pemilik terdahulu tanah tersebut di mana terdapat lebih kurang 30 orang individu yang didaftarkan sebagai pemilik bersama sebelum ia dipindahmilik kepada plaintif.

f

Dalam hal ini saya bersetuju dengan hujah peguamcara defendan. Lagipun defendan telah menegaskan bahawa defendan dan bapanya menduduki tanah tersebut dengan persetujuan pemilik terdahulu dan bukannya dengan persetujuan “keluarga Penghulu Din”. Oleh itu samada keluarga Penghulu Din mempunyai entiti undang-undang atau tidak ianya tidak relevan kerana bukan “keluarga Penghulu Din” yang memberi persetujuan tetapi adalah pemilik-pemilik terdahulu. Resit-resit tersebut menyokong penegasan yang dibuat oleh defendan mengenai persetujuan tersebut. Bapa defendan dan defendan telah lama menduduki tanah tersebut dan tiada keterangan dikemukakan untuk menunjukkan bahawa pemilik-pemilik terdahulu mengambil apa-apa tindakan untuk mengeluarkan bapa defendan dari situ. Anggapan boleh dibuat bahawa defendan dan bapanya memang mendapat persetujuan mereka untuk menduduki tanah

*g**h**i*

- a* tersebut. Tidak ada keterangan daripada mana-mana pemilik terdahulu untuk menyangkal keterangan defendan. Apa yang dikemukakan oleh plaintif cuma kenyataan kosong beliau sendiri bahawa defendan mendirikan premis tersebut tanpa persetujuan daripada pemilik-pemilik terdahulu. Ini tidak mencukupi untuk menyangkal keterangan defendan.
- b* Oleh yang demikian saya berpuashati atas imbalan kebarangkalian bahawa bapa defendan dan defendan telah menduduki tanah tersebut dan mendirikan premis tersebut dengan persetujuan pemilik-pemilik terdahulu.
- c* Mengenai isu samada kontrak penyewaan tersebut tamat apabila bapa defendan meninggal dunia peguamcara defendan telah berhujah bahawa penyewaan defendan adalah beserta dengan ekuiti yang tidak boleh ditamatkan dengan perubahan hakmilik premis tersebut. Kes *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi & Others* [1981] CLJ 124; [1981] CLJ (Rep) 69 telah dirujuk.
- d* Dalam kes *Mok Deng Chee* Mahkamah Persekutuan telah memutuskan antara lainnya bahawa:
- (3) the equity was not lost by the damages made to the house nor by the changes in its ownership. The fact that the old house was demolished and a new one was built without the consent of the respondents, did not in any way affect the equitable estoppel of the appellant.
- e* Ini bermakna bahawa jika defendan berjaya membuktikan bahawa bapanya mempunyai kepentingan melalui ekuiti ke atas premis tersebut maka hak tersebut tidak akan luput dengan kematian bapa defendan. Persoalannya ialah adakah bapa defendan mempunyai kepentingan dari segi ekuiti ke atas premis tersebut
- f* pada masa dia meninggal dunia. Perkara ini saya akan bincang selepas ini khususnya berkaitan dengan kesan penyewaan tersebut di bawah s. 9 Enakmen Rizab Melayu Negeri Kedah (selepas daripada ini dirujuk sebagai “Enakmen tersebut”).
- g* Mengenai dakwaan plaintif bahawa penyewaan tersebut adalah bercanggah dengan peruntukkan s. 228(2) Kanun Tanah Negara peguamcara defendan telah berhujah bahawa isu ini tidak relevan kerana bapa defendan telah meninggal dunia dan kini cuma defendan yang menjadi penyewanya.
- Seksyen 225(2) Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa:
- h* (2) Without prejudice to paragraph (a) of sub-section (1) no lease or tenancy may be granted to two or more persons or bodies otherwise than as trustees or representatives.
- i*

Dalam kes ini premis tersebut telah didirikan di atas tanah tersebut oleh bapa defendan melebihi tempoh 30 tahun yang lalu. Berdasarkan kad pengenalan defendan di dalam afidavitnya defendan dilahirkan dalam tahun 1962. Ini bermakna semasa bapa defendan mula menyewa tapak premis tersebut defendan berumur kurang daripada 10 tahun. Oleh itu adalah mustahil untuk pemilik-pemilik terdahulu menyewa tapak tersebut kepada kedua-dua bapa defendan dan defendan pada permulaannya. Apa yang berlaku ialah penyewaan itu dibuat kepada bapa defendan sahaja. Oleh itu saya berpendapat tidak ada merit di dalam hujah peguamcara plaintif mengenai isu ini.

*a**b*

Mengenai dakwaan peguamcara plaintif bahawa penyewaan tersebut batal kerana diberi tanpa had masa peguamcara defendan berhujah bahawa isu ini tidak relevan dalam kes yang melibatkan penyewaan berserta ekuiti. Beliau sekali lagi telah merujuk kepada kes *Mok Deng Chee*. Berdasarkan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes tersebut saya bersetuju dengan hujah peguamcara defendan bahawa tiada merit dalam hujah peguamcara plaintif mengenai isu ini. Di samping itu di dalam kes *Yong Tong Hong v. Siew Soon Wah & Others* [1971] 2 MLJ 105 Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa terma penyewaan “as long as the tenant wishes to occupy” bermaksud untuk tempoh maksimum selama 30 tahun menurut s. 221(3)(b) Kanun Tanah Negara. Dengan yang demikian penyewaan yang diberikan kepada bapa defendan boleh ditakrifkan sebagai penyewaan untuk tempoh selama 30 tahun.

*c**d**e*

Mengenai isu bahawa penyewaan tersebut tidak sah kerana bapa defendan telah mendirikan premis perniagaan di atas tanah pertanian dan ini telah melanggar peruntukan s. 115 Kanun Tanah Negara peguamcara defendan telah berhujah bahawa plaintif telah membeli tanah tersebut dengan sedar akan kehadiran defendan di situ dan dengan demikian plaintif tidak boleh bergantung kepada isu pelanggaran kegunaan tanah tersebut untuk membatalkan penyewaan defendan yang disertai dengan kepentingan ekuiti.

f

Dalam kes *Singma Sawmill Co. Sdn. Bhd. v Asian Holdings (Industrialized Buildings) Sdn. Bhd.* [1980] 1 MLJ 21 tanah pertanian telah didirikan dengan kilang oleh pemohon dan disewakan kepada responden untuk mengusahakan kilang tersebut mahkamah telah memutuskan ini telah melanggar syarat-syarat penggunaan tanah tersebut menurut s. 125 Kanun Tanah Negara.

g

Saya berpendapat fakta dalam kes *Singma Sawmill* boleh dibezakan dengan fakta kes ini kerana dalam kes ini bapa defendan cuma mendirikan premis di atas bahagian kecil di atas tanah tersebut untuk perniagaan dan tempat tinggal. Perniagaan yang dijalankan di premis tersebut ialah menjual baja dan racun. Perniagaan ini adalah berkaitan dengan aktiviti pertanian. Oleh itu pembinaan premis tersebut dibenarkan menurut s. 115(4)(a) dan (e) Kanun Tanah Negara.

*h**i*

a Oleh itu saya berpendapat tidak ada merit dalam hujah peguamcara plaintif bahawa pembinaan premis tersebut oleh bapa defendan telah melanggar peruntukkan s. 115 tersebut.

b Isu seterusnya ialah mengenai status tanah tersebut yang merupakan tanah Rizab Melayu. Seksyen 9 kepada Enakmen tersebut antara lainnya memperuntukkan:

... the leasing of Reservation land by a Malay or by a Siamese to a person other than a Malay or a Siamese for a term not exceeding three years; provided that any document executed prior to or during the continuance of such term which purports to extend the term, whether by renewal of the lease or otherwise, beyond three years shall be void

c Dalam kes *Haji Hamid bin Ariffin & Another v. Ahmad bin Mahmud* [1976] 2 MLJ 79 Wan Sulaiman FJ telah memutuskan bahawa:

d Section 9 permits a lease of reservation land by a Malay to a person other than a Malay or by a Siamese to a person other than a Malay or Siamese so long as the term does not exceed three years

e Dalam kes ini defendan mendakwa bapanya menyewa tapak premis tersebut untuk suatu tempoh yang begitu panjang. Di bawah s. 9 Enakmen Rizab Melayu Kedah penyewaan tersebut adalah tidak sah dan cuma berkuatkuasa selama untuk tempoh tiga tahun sahaja kerana bapa defendan dan defendan bukanlah orang Melayu atau Siam. Dengan demikian saya juga berpendapat apa-apa kepentingan ekuiti yang diperolehi oleh bapa defendan jikapun ada, hanya terhad kepada tempoh tiga tahun tersebut sahaja dan tidak lebih daripada itu. Saya berpendapat pandangan saya ini diperkuatkan lagi oleh s. 6 Enakmen tersebut iaitu:

f 6. (1) Save as hereinafter provided in this Enactment, where any Reservation land is held under a document of title by a Malay, no right or interest therein shall vest, whether by transfer, sale in execution of a decree, sale at the instance of a chargee or otherwise, in any person who is not a Malay and where any Reservation land is held under a document of title by a Siamese

g no right or interest therein shall vest, whether by transfer, sale in execution of a decree, sale at the instance of a chargee or otherwise, in any person who is not either a Malay or a Siamese.

h (2) Any document or agreement purporting to vest in any person any right or interest contrary to the provisions of sub-section (1) shall be void.

i

Ini juga bermakna prinsip “kepentingan ekuiti” yang dipakai kepada penyewa-penyewa tapak – bangunan yang diterima oleh mahkamah tidak terpakai dalam kes ini di mana undang-undang khusus telah menyatakan dengan jelas bahawa penyewa-penyewa sedemikian tidak mendapat apa-apa hak atau kepentingan ke atasnya. Sila lihat kes *Haji Taib v. Ismail* [1971] 2 MLJ 36. Ini bermakna walaupun defendan atau bapanya telah mengeluarkan perbelanjaan bagi mendirikan premis tersebut dan mereka mempunyai harapan untuk terus menduduki premis tersebut bagi satu tempoh yang lama ia tidak mewujudkan apa-apa hak atau kepentingan kepada mereka di segi ekuiti kerana ia sesuatu yang dilarang oleh undang-undang dan tidak dibenarkan menurut s. 24(b) Akta Kontrak 1950.

Berdasarkan kepada alasan di atas saya berpendapat tidak wujud kontrak penyewaan yang sah di antara plaintif dan pemilik-pemilik terdahulu yang melebihi tempoh tiga tahun.

Jika Wujud Kontrak Lisan Yang Sah Di Antara Defendan Dan Pemilik-Pemilik Terdahulu Adakah Ia Mengikat Plaintif?

Mengenai perkara ini peguamcara plaintif telah berhujah bahawa jikapun terdapat kontrak penyewaan yang sah di antara defendan dan pemilik-pemilik terdahulu kontrak tersebut tidak mengikat plaintif dengan alasan peruntukan s. 213(3), s. 215(2) dan (3) serta s. 316 Kanun Tanah Negara tidak dipatuhi. Kes-kes berikut telah dirujuk oleh peguamcara plaintif bagi menyokong hujahnya itu:

(a) *Than Kok Leong v. Low Kim Hai* [1983] 1 CLJ 95; [1983] CLJ (Rep) 907.

(b) *Hotel Ambassador (M) Sdn. Bhd. v. Seapower (M) Sdn. Bhd.* [1990] 2 CLJ 1044; [1990] 2 CLJ (Rep) 125.

(c) *Imbi World Sdn. Bhd. v. Deluxe Tours Sdn. Bhd.* [1997] 3 CLJ 504.

Peguamcara defendan pula berhujah bahawa penyewaan yang mempunyai kepentingan ekuiti tidak ditamatkan dengan penukaran pemilikan tanah tersebut. Bagi menyokong hujah tersebut beliau telah merujuk kepada pandangan yang diberikan oleh Salleh Abas FJ dalam kes *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi & Others* [1981] CLJ 124; [1981] CLJ (Rep) 69:

The house owner continued to enjoy their tenancy undisturbed right up to the time when the respondents become the owners of the land in 1969. The transfer of the land to the respondents made no difference to the tenancy and equity of the appellant. If at all, these were strengthened by the increase of the ground rent to RM2.50 per month which the appellant had to pay.

- a* Kes *Than Kok Leong v. Low Kim Hai (supra)* yang dirujuk oleh peguamcara plaintif cuma melibatkan isu penyewaan premis biasa dan tiada kaitan dengan isu penyewaan yang mempunyai kepentingan ekuiti. Oleh itu kes *Than Kok Leong* boleh dibezakan daripada kes ini.
- b* Kes *Hotel Ambassador (M) Sdn. Bhd. v. Seapower (M) Sdn. Bhd. (supra)* juga melibatkan penyewaan bangunan sahaja yang tidak melibatkan kepentingan ekuiti. Oleh itu kes *Hotel Ambassador (M) Sdn. Bhd.* juga boleh dibezakan dengan kes ini. Kes *Imbi World Sdn. Bhd. v. Deluxe Tours Sdn. Bhd.* juga tidak melibatkan penyewaan dengan kepentingan ekuiti.
- c* Oleh yang demikian saya berpendapat ketiga-tiga kes yang dirujuk oleh peguamcara plaintif adalah tidak terpakai dalam kes ini. Walau bagaimanapun memandangkan saya telah memutuskan pada awalnya bahawa kontrak penyewaan tersebut adalah tidak sah kerana bercanggah dengan s. 6 dan s. 9 Enakmen tersebut maka sudah semestinya ia tidak mengikat plaintif.
- d* **Samada Defendan Mempunyai Sebarang Ekuiti Ke Atas Bahagian Tanah Yang Didudukinya?**
Dalam perkara ini peguamcara defendan telah berhujah bahawa walaupun tanah tersebut adalah Tanah Rizab Melayu perbelanjaan bagi mendirikan premis tersebut dan renovasi terhadap premis tersebut menjadi bukti bahawa defendan mempunyai harapan untuk menduduki tanah tersebut bagi suatu tempoh yang lama.
- e*
- f* Saya telah pun memberi keputusan bahawa penyewaan yang dimasuki oleh bapa defendan dan defendan dengan pemilik-pemilik terdahulu adalah tidak sah menurut s. 6 dan s. 9 Enakmen tersebut. Oleh itu defendan juga tidak mempunyai apa-apa hak dan kepentingan ke atas bahagian tanah tersebut. Kedudukan undang-undang adalah jelas iaitu ekuiti tidak boleh mengatasi undang-undang bertulis dan prinsip ini telah dinyatakan oleh Syed Agil Barakbah J dalam kes *Haji Taib v. Ismail* [1971] 2 MLJ 36 pada ms 39 iaitu:
- g* In this respect, I am of opinion that the maxim “equity follows the law” applies, in the sense that a court of equity will not attempt to enforce a covenant which is void at law. (See *Halsbury’s Laws of England*, Ed. 3, Volume 14, p. 526). “Where a rule, either of the common or the statute law, is direct, and governs the case with all its circumstances, or the particular point, a court of equity is as much bound by it as a court of law, and can as little justify a departure from it”. (See *Snell’s Principles of Equity*, 26th Edu. P. 26).
- h*
- i*

Dalam kes di hadapan mahkamah s. 6 dan s. 9 Enakmen tersebut merupakan peruntukan spesifik dan jelas berkaitan dengan transaksi Tanah Rizab Melayu yang melibatkan orang bukan Melayu. Oleh itu prinsip ekuiti dalam penyewaan (“tenancy coupled with an equity”) seperti yang dinyatakan dalam kes *Inwards v. Baker* [1965] 1 All ER 446 dan telah diterima pakai oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Yong Tong Hong v. Siew Soon Wah & Others* [1971] 2 MLJ 105 adalah tidak terpakai dalam kes ini. Ini bermakna bapa defendan ataupun defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan dari segi ekuiti ke atas bahagian tanah yang didudukinya itu.

Jikalau Defendan Mempunyai Sebarang Ekuiti Ke Atas Bahagian Tanah Yang Didudukinya, Adakah Ekuiti Itu Telah Dipuaskan

Peguamcara plaintif telah juga berhujah bahawa jikapun defendan mempunyai hak ekuiti ke atas bahagian tanah tersebut dan jikapun ianya mengikat plaintif ianya telah pun tamat atau dipuaskan kerana defendan sudah lama menduduki premis tersebut. Menurut beliau penyewaan tersebut hanya terhad kepada tempoh selama tiga tahun menurut s. 9 Enakmen tersebut ataupun 30 tahun menurut s. 221(3) Kanun Tanah Negara. Beliau telah merujuk kes-kes berikut:

- i) *Ganesha Sdn. Bhd. v. Chua Hock Chye & Others* [1996] 5 MLJ 587,
- ii) *Yong Tong Hong v. Siew Soon Wah & Others* [1971] 2 MLJ 105,
- iii) *Chang Hang Guan & Others v. Perumahan Farlim (Penang) Sdn. Bhd.* [1993] 3 MLJ 352.

Bagi menjawab hujah tersebut peguamcara defendan telah berhujah bahawa ekuiti hanya boleh dipuaskan dengan plaintif membayar kepada defendan satu pampasan yang munasabah. Beliau juga berhujah bahawa s. 221(3)(b) Kanun Tanah Negara tidak melarang suatu tempoh pajakan yang baru diberikan selepas berakhirnya tempoh masa 30 tahun bagi pajakan pertama. Selepas tempoh tersebut defendan menduduki tanah tersebut berdasarkan penyewaan yang baru dan ini memberikan hak ekuiti yang baru kepada defendan. Beliau telah merujuk kepada kes *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi & Others* (*supra*).

Saya berpendapat peruntukan s. 9 Enakmen tersebut adalah jelas bahawa tempoh maksimum pajakan atau penyewaan Tanah Rizab Melayu kepada orang bukan Melayu adalah tiga tahun sahaja manakala s. 6 pula memperuntukkan bahawa tiada apa-apa hak atau kepentingan ke atas tanah tersebut akan terletak ke atas orang yang bukan orang Melayu dalam apa-apa transaksi. Saya berpendapat larangan ini juga termasuk hak dan kepentingan ekuiti yang diperolehi oleh penyewa seperti defendan yang berasaskan prinsip dalam kes *Inwards v. Baker* (*supra*).

- a* Pembatalan status tanah tersebut sebagai Tanah Rizab Melayu menurut warta bertarikh 26 September 2002 tidak memberi apa-apa hak atau kepentingan baru kepada defendan kerana selepas pembatalan tersebut plaintif tidak memberi apa-apa kebenaran baru kepada defendan untuk terus menduduki premis tersebut.
- b* Secara alternatifnya saya berpendapat hak ekuiti defendan telah pun dipuaskan setelah defendan dan bapanya menduduki tanah tersebut selama 35 tahun. Dalam kes *Ganesha Sdn. Bhd. v. Chua Hock Chye & Others (supra)* Augustine Paul PK (pada masa itu) telah berkata:
- c* Isu kritikal untuk diputuskan ialah bilakah ekuiti ini akan tamat, memandangkan jaminan yang diberikan oleh tuan tanah yang asal kepada Defendan ini yang membolehkan Defendan menduduki premis tersebut untuk selama-lamanya. Seksyen 221(3)(b) Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan bahawa tempoh maksimum untuk pajakan sebahagian tanah yang telah diberi milik adalah selama 30 tahun. Peruntukkan ini telah digunakan dalam kes *Siew Soon Wah & Others v. Yong Tong Hong* [1973] 1 MLJ 133. Rumah tersebut telah dibina atas hanya sebahagian sahaja tanah itu. Jadi Defendan keempat hanya layak untuk ekuiti selama 30 tahun sahaja. Justeru itu, ekuiti tersebut tamat pada tahun 1994. Ini, pada fikiran saya, telah memuaskan ekuitinya.
- d*
- e* Manakala dalam kes *Chang Hang Guan & Others v. Perumahan Farlim (Penang) Sdn. Bhd. (supra)* Edgar Joseph Jr SCJ telah memutuskan bahawa:
- f* More particularly, having regard to the fact that the Plaintiffs and their ancestors have been living on the plot concerned and cultivating the vegetable land for the planting of vegetables and fruit trees on which they had also reared pigs and poultry for commercial purposes, and the substantial sums of money which must have accrued to them and their ancestors by way of profit thereby over a period of several decades, and the further fact that the plaintiffs have enjoyed rent-free occupation for the last decade or so, I consider that the plaintiffs have had 'sufficient satisfaction' for their labour and expenditure on the plot concerned or, in other words, the prejudice suffered by them has been fully satisfied, and so, they are entitled to no relief. (See *AG v. Baliol College, Oxford*, 79 per Lord Hardwicke.)
- g*
- h* Mengenai hujah defendan bahawa mereka mempunyai hak ekuiti baru selepas penyewaan baru tersebut bermula saya berpendapat ianya tidak bermerit. Ini kerana defendan masih menduduki premis asal dan tiada keterangan dikemukakan untuk menunjukkan defendan telah mengeluarkan belanja ke atas premis tersebut dalam tempoh lima tahun itu. Tanpa perbelanjaan baru ia tidak boleh menimbulkan hak di sisi ekuiti yang baru. Kes ini adalah berbeza daripada fakta dalam kes *Mok Deng Chee (supra)* kerana dalam kes tersebut ia
- i*

melibatkan rumah yang baru dibina oleh perayu dan terdapat persetujuan tentang penyewaan baru. Lagipun, dalam kes tersebut ia tidak melibatkan Tanah Rizab Melayu dan juga tidak melibatkan penukaran pemilik tanah berkenaan.

a

Resit-resit sewa yang dikemukakan oleh defendan seperti yang terdapat dalam eks. 'A' dalam affidavit defendan bagi tahun 2000 dan 2001 menunjukkan ia adalah "sewa bulanan" dan selepas itu tiada sewa dibayar lagi.

b

Berdasarkan kepada fakta kes ini saya telah berpuashati bahawa ekuiti defendan jikapun ada telah pun dipuaskan sepenuhnya "by effluxion of time".

Adakah Premis Tersebut Menjadi Sebahagian Daripada Tanah Tersebut?

c

Mengenai isu ini peguamcara plaintiff telah berhujah bahawa premis tersebut yang dibina di atas sebahagian tanah tersebut telah dilekatkan secara kekal kepada tanah maka ia telah menjadi sebahagian daripada tanah tersebut.

Seksyen 5(d) Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa 'tanah' termasuklah semua benda yang terlekat pada tanah bumi atau dilekatkan secara berkekalan kepada benda yang terlekat pada tanah bumi. Dalam kes *Chua Sai Ngoh (f) v. Beh Sai Meng* [1988] MLJ 167 Thomson J telah memberi pandangan berikut pada ms 169:

d

In the present case there are in evidence of the house in question which have stood on their present sites for some 37 and 32 years respectively. Originally they consisted of a framework of wooden uprights buried in the ground with walls of wooden and roofs of attap. At some time subsequent to their original erection the defendant cemented the floors and the pillars become embedded in the cement. There is not a scrap of evidence to show that the defendant had at any time any intention of dismantling the houses and removing their component parts, and, indeed, his action in providing them with and embedded their uprights in the cement floors, which, to judge from the photographs, are very substantial and not mere skins of cement, would seem to negative the existence of any such intention. It is beside the point that he probably never regarded the buildings as the property of anyone but himself and it is beside the point that in his view, which he repeatedly urged on me, he was paying rent for the land only. I am quite prepared to believe that he is and at all time has been ignorant of the law. Nevertheless, it is clear to me that so far as anything human can ever be said to be permanent his intention was that these buildings should be permanent and that they should remain on the sites on which they are built.

*e**f**g**h**i*

- a* Moreover, he can derive no assistance from anything connected with the mode of attachment of the buildings to the soil. The cement floors clearly cannot be removed without complete disintegration; the supporting pillars could only be removed after the disintegration of the floors, as regards, the walls and roofs, although, no doubt, they might be removed piecemeal, it seems to me that the pieces of material comprising them have completely lost their separate identity and that each house is to be considered as a single entity.
- b*

Kemudiannya beliau telah memutuskan:

- c* It follows, then, that the houses in question are part of the land on which they stand and are thus the property of the proprietor of the land, that is to say, of the plaintiffs and for what it is worth she must therefore have the declaration to that effect for which she asks.

- d* Berdasarkan gambar premis tersebut yang dikemukakan saya berpuashati bahawa premis tersebut daripada struktur pembinaannya dan hakikatnya telah berada di situ selama 35 tahun adalah menjadi sebahagian daripada tanah tersebut. Ini juga bermakna ia menjadi kepunyaan plaintif.

- e* Berdasarkan kepada alasan-alasan di atas saya telah membenarkan tuntutan plaintif dan seterusnya membenarkan relif-relif yang dipohon di bawah perenggan (1), (2), (4) dan (6) saman pemula yang difailkan oleh plaintif.

f

g

h

i